

**RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN SIMPANG LIMA ATAMBUA
(PENDEKATAN REVITALISASI)**

TUGAS AKHIR

NOMOR : 616 / WM.H6.FT / TA / 2018

**SEBAGAI SALAH SATU SYARAT
UNTUK MENYELESAIKAN PROGRAM STRATA SATU (S1)**

OLEH:

LEOPOLD GARRYSANCTUS SERAN

221 13 019



**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
K U P A N G
2018**

LEMBARAN PENGESAHAN

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN SIMPANG LIMA ATAMBUA
(PENDEKATAN REVITALISASI)

TUGAS AKHIR

NO.616/WM.H6.FT/TA/2018

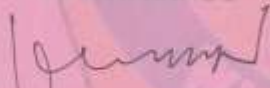
DISUSUN OLEH

LEOPOLD GARRYSANCTUS SERAN

NO.REG : 221 13 019

DIPERIKSA :

PEMBIMBING I



DONATUS ARA KIAN, S.T., M.T.

PEMBIMBING II



Ir. ROBERTUS M. RAYAWULAN, M.T.

DISETUJUI :

KETUA PROGRAM STUDI ARSITEKTUR

UNWIRA KUPANG



DONATUS ARA KIAN, S.T., M.T.

DISAHKAN :

DEKAN FAKULTAS TEKNIK

UNWIRA KUPANG



PATRISIUS BATARIUS, S.T., M.T.

LEMBARAN PERSETUJUAN
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN SIMPANG LIMA ATAMBUA
(PENDEKATAN REVITALISASI)

TUGAS AKHIR
NO.616 /WM.H6.FT/TA/2018

DISUSUN OLEH
LEOPOLD GARRYSANCTUS SERAN
NO.REG : 221 13 019

TELAH DIPERTAHANKAN DIHADAPAN TIM PENGUJI

DI : KUPANG

TANGGAL : 29 OKTOBER 2018

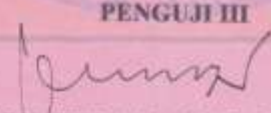
PENGUJI I.


Ir. IGNATIUS HERLIYATNO, M.T.

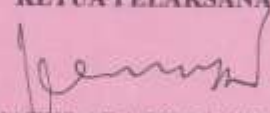
PENGUJI II


KRISTINA BEBBE, S.T., M.T.

PENGUJI III


DONATUS ARA KIAN, S.T., M.T.

KETUA PELAKSANA


DONATUS ARA KIAN, S.T., M.T.

SEKRETARIS PELAKSANA


Ir. ROBERTUS M. RAYAWULAN, M.T.

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN SIMPANG LIMA ATAMBUA

Leopold Garrysanctus Seran (221 13 019)

Garrydesalvator@gmail.com

Dosen Pembimbing 1 : Donatus Ara Kian, S.T., M.T.

Dosen Pembimbing 2 : Ir. Robert M. Rayawulan, M.T.

Program Studi Arsitektur - Fakultas Teknik

Universitas Katolik Widya Mandira Kupang

Abstrak

Penulisan ini merupakan sebuah solusi atas permasalahan kota yang sering ditemui. Bukan hanya kota-kota besar, namun setiap kota yang mengambil bagian dalam perkembangan teknologi dan juga arus modernisasi. Kota Atambua (secara khusus Kawasan Simpang Lima) merupakan salah satu dari sekian banyak contoh konkret permasalahan kota yang sering dialami. Dengan pendekatan revitalisasi, kawasan Simpang Lima, ditata dengan tujuan dapat menghidupkan kembali nilai kawasan. Sehingga, vitalitas kawasan dapat terus terjaga. Penataan Kawasan Simpang Lima, merujuk pada teori Hamid Shirvani dimana elemen-elemen kota (7 Elemen Kota) dihadirkan secara lebih baik pada kawasan ini. Selanjutnya untuk menindaklanjuti proses Perencanaan, dihadirkan sebuah arahan rencana kawasan sebagai pedoman dalam perencanaan kawasan. Arahan ini berdasarkan analisa yang sistematis, yang merujuk pada kondisi eksisting. Dengan instrumen *redevelopment* kawasan ini dibangun kembali dengan konsep baru guna mewujudkan vitalitas kawasan yang baik. Setiap bangunan yang terkena dampak *redevelopment* diakomodasi kembali lewat hadirnya bangunan –bangunan yang baru yang secara arsitektural mampu untuk menjawab permasalahan sekarang bahkan mampu bertahan dalam mengikuti perkembangan modernisasi kedepan.

Kata Kunci: Revitalisasi, Kawasan, Elemen Kota, *Redevelopment*.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur dihaturkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Kuasa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan makalah tugas akhir dengan judul “**Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Simpang Lima Atambua**” *Pendekatan Revitalisasi*. Sebagaimana dimaksud, tulisan ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan jenjang Strata satu (S1) pada Fakultas Teknik, Program Studi Arsitektur, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

Penulis menyadari segala keterbatasan pengetahuan dalam menyelesaikan tulisan ini, oleh karenanya kiranya segala kekurangan yang ada dapat dimaklumi. Penulis juga menyampaikan limpah terima kasih kepada;

1. Bapak Patrisius Batarius, S.T., M.T. selaku Dekan Fakultas Teknik.
2. Bapak Donatus Ara Kian, S.T., M.T., IAI selaku Ketua Program Studi Arsitektur dan juga selaku Dosen Pembimbing 1.
3. Bapak Ir. Robert M. Rayawulan, M.T. selaku Dosen Pembimbing 2;
4. Bapak Ir. Pilipus Jeraman , M.T. selaku Pembimbing Akademik untuk angkatan 2013.
5. Kepada Orang Tua, saudara dan saudari kandung, keluarga besar, yang selalu mengarahkan, membimbing dan menuntun selama proses perkuliahan hingga sampai pada titik ini ;
6. Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh karyawan Program Studi Arsitektur UNWIRA yang telah memberikan ilmu dan pelayanan yang baik kepada penulis selama menjadi mahasiswa;
7. Teman-teman Arsitektur 13, sahabat kenalan, dan juga kekasih hati.

Kiranya penulisan ini dapat berguna bagi semua orang yang membutuhkan. Tuhan memberkati kita semua. Amin.

Kupang, Oktober 2018
Penulis

Leopold Garrysanctus Seran

DAFTAR ISI

Halaman

LEMBARAN PENGESAHAN

ABSTRAK

KATA PENGANTAR i

DAFTAR ISI ii

DAFTAR TABEL vii

DAFTAR GAMBAR viii

BAB I PENDAHULUAN 1

1.1. Latar Belakang 1

1.2. Permasalahan 3

1.2.1. Identifikasi Masalah 3

1.2.2. Rumusan Masalah 4

1.3. Tujuan Dan Sasaran 4

1.3.1. Tujuan 4

1.3.2. Sasaran 4

1.4. Ruang Lingkup Dan Batasan 5

1.4.1. Ruang Lingkup 5

1.4.2. Batasan 6

1.5. Metodologi Penelitian 6

1.5.1. Data 6

1.5.1.1. Jenis Data 6

1.5.1.2. Teknik Pengumpulan Data 7

1.5.2. Kerangka Konseptual 8

1.6. Kerangka Berpikir 9

1.7. Anggapan Dasar 10

1.8. Keluaran 10

1.9. Sistematika Penulisan 10

BAB II KAJIAN PUSTAKA 12

2.1. Pemahaman Judul 12

2.2.	Pengertian	12
2.3.	Intrepretasi Judul.....	14
2.4.	Pembanding Judul Sejenis	14
2.5.	Pemahaman Tentang Obyek Studi Revitalisasi Kawasan	16
2.5.1.	Pemahaman Tentang Obyek Studi.....	16
2.6.	Studi BANDING Objek Sejenis	26
2.7.	Pemahaman Tema.....	35
2.7.1.	Pengertian Tema	36
2.7.2.	Tujuan Revitalisasi	38
2.7.3.	Sasaran Revitalisasi	38
2.7.4.	Masalah Revitalisasi	39
2.7.5.	Strategi Revitalisasi	40
BAB III TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN		43
3.1.	Tinjauan Umum Wilayah Dan Lokasi Studi	43
3.1.1.	Administratif dan Geografis	43
3.1.2.	Fisik Dasar (Iklim, Cuaca, Topografi, Geologi, Vegetasi)	48
3.1.2.1.	Iklim.....	48
3.1.2.2.	Cuaca	48
3.1.2.3.	Topografi	49
3.1.2.4.	Geologi.....	49
3.1.2.5.	Vegetasi	50
3.1.3.	Ekonomi, sosial budaya	51
3.1.3.1.	Ekonomi.....	51
3.1.3.2.	Sosial budaya	51
3.2.	Tinjauan Khusus Lokasi Studi	53
3.2.1.	Administratif	55
3.2.2.	Kondisi Fisik Dasar	56
3.2.2.1.	Topografi	56
3.2.2.2.	Geologi.....	57
3.2.2.3.	Jenis tanah.....	57
3.2.2.4.	Klimatologi	57
3.2.2.5.	Hidrologi.....	58

3.2.3.	Persebaran lahan terbangun.....	58
3.2.3.1.	Pola persebaran Perumahan	58
3.2.3.2.	Pola persebaran Perdagangan dan jasa	60
3.2.3.3.	Pola Persebaran Perkantoran	63
3.2.3.4.	Pola Persebaran Sarana Pelayanan Umum	64
3.3.	Gambaran Kawasan	64
3.3.1.	Tata Guna Lahan	64
3.3.2.	Bentuk dan Massa Bangunan	73
3.3.3.	Ruang Terbuka	77
3.3.4.	Jalur Pejalan Kaki	79
3.3.5.	Dukungan Aktivitas	79
3.3.6.	Petanda.....	81
3.3.7.	Sirkulasi dan Parkir	81
3.3.7.1.	Sirkulasi	81
3.3.7.2.	Parkir.....	82
3.3.7.3.	Perhentian Kendaraan Umum.....	83
3.3.8.	Potensi dan Peluang.....	83
BAB IV ANALISA RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN		
	KAWASAN SIMPANG LIMA ATAMBUA.....	85
4.1.	Kelayakan (kapasitas dan proyeksi)	85
4.2.	Analisa Strategi Penataan Makro Keruangan	88
4.3.	Makro Keuangan	91
4.4.	Analisa Mikro Keruangan.....	93
4.4.1.	Arahan Bangunan Komersil	93
4.4.2.	Ketentuan Intensitas Bangunan	94
4.4.3.	Ketentuan Sistem Transportasi	95
4.4.4.	Penentuan Ketinggian Bangunan dan KLB	96
4.1.1.	Perhitungan Detail KDB dan KLB pada lokasi	97
4.1.2.	Peruntukan Lantai Dasar.....	100
4.1.3.	Peruntukan Lantai Atas	101
4.1.4.	Peruntukan Lantai Basement	101
4.2.	Analisa Topografi.....	101

4.3.	Analisa Fungsi	102
4.4.	Analisa Kapasitas	103
4.5.	Analisa Elemen Kota.....	112
4.5.1.	Analisa Pemanfaatan Lahan	112
4.5.2.	Bentuk Dan Massa Bangunan.....	116
BAB V KONSEP DAN PANDUAN PENATAAN KAWASAN		119
5.1.	Skenario Penataan	119
5.2.	Strategi Penataan	121
5.2.1.	Strategi Konservasi	121
5.2.2.	Redevelopment	123
5.3.	Konsep Dasar Penataan Kawasan.....	124
5.4.	Konsep Dasar Elemen Kota	125
5.4.1.	Konsep Tata Guna Lahan	125
5.4.1.1.	Konsep Pemanfaatan Tata Guna Lahan.....	126
5.4.2.	Konsep Sirkulasi dan Parkir.....	127
5.4.3.	Konsep Ruang Terbuka	128
5.4.4.	Konsep Pejalan Kaki	131
5.4.5.	Konsep Bentuk dan Massa Bangunan	132
5.4.6.	Konsep Petanda.....	133
5.4.7.	Konsep Pendukung Aktivitas.....	133
5.5.	Visi Perancangan.....	134
5.6.	Rencana Umum	134
5.6.1.	Struktur Peruntukan Lahan	134
5.6.2.	Intensitas Pemanfaatan Lahan	138
5.6.2.1.	Daerah perencanaan (DP)	143
5.6.2.2.	Koefisien dasar bangunan (KDB).....	143
5.6.2.3.	Koefisien lantai bangunan (KLB).....	144
5.6.2.4.	Koefisien Daerah Hijau (KDH)	144
5.6.2.5.	Koefisien Tapak Basement (KTB)	145
5.6.2.6.	Sistem Insentif – Disinsentif Pengembangan (Terdiri Dari Insentif Luas Bangunan & Insentif Langsung)	145
5.6.2.7.	Pengalihan Nilai Koefisien Lantai Bangunan.....	146

5.6.3. Tata bangunan	147
5.6.3.1. Pengaturan blok lingkungan	153
5.6.3.2. Pengaturan kaveling/petak lahan	154
5.6.3.3. Pengaturan bangunan	154
5.6.4. Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung.....	159
5.6.4.1. Sistem Jaringan Jalan Dan Pergerakan	159
5.6.4.2. Sistem Parkir.....	160
5.6.4.3. Sistem Perencanaan Jalur servis/ Pelayanan Lingkungan	160
5.6.4.4. Sistem Sirkulasi Pejalan Kaki dan Sepeda	160
5.6.4.5. Sistem Jaringan Jalur Penghubung Terpadu (Pedestrian Linkage)	161
5.6.5. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau	162
5.6.6. Tata Kualitas Lingkungan	164
5.6.6.1. Arah Identitas Lingkungan.....	165
5.6.6.2. Arah Orientasi Lingkungan.....	166
5.6.6.3. Wajah Jalan.....	168
5.6.7. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan.....	168
5.6.7.1. Sistem Jaringan Air Bersih	168
5.6.7.2. Sistem Jaringan Air Limbah dan Air Kotor.....	169
5.6.7.3. Sistem Jaringan Drainase	169
5.6.7.4. Sistem Jaringan Persampahan.....	169
5.6.7.5. Sistem Jaringan Listrik	169
5.6.7.6. Sistem Jaringan telepon	169
5.6.7.7. Sistem Jaringan Pengamanan Kebakaran	170
5.6.7.8. Sistem Jaringan Jalur Penyelamatan atau Evakuasi	170
5.6.8. Panduan Rancang Bangun.....	170
5.6.8.1. Manfaat	171
5.6.8.2. Blok Hunian Apartemen	172
5.6.8.3. Blok Perbelanjaan.....	178
5.6.8.4. Blok Retail Pujasera.....	184

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1. Keangka Konseptual.....	8
Tabel 3.1. Luas Wilayah Desa/Kelurahan di Kabupaten Belu	47
Tabel 3.2. Nama dan Panjang Sungai di Kabupaten Belu	48
Tabel 3.3. Jasa Perdagangan di Kabupaten Belu	51
Tabel 3.4. Nama-nama Kelurahan.....	56
Tabel 4.1. Strategi SWOTh	86
Tabel 4.2. Pertumbuhan penduduk	104

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1. Eksisting Ruko dalam area komplek perdagangan dan jasa Pasar citra Niaga dengan kondisi parkir on street dan tidak ada jalur pedestrian / pejalan kaki.	30
Gambar 2.2. Kondisi Ruang Terbuka di Area PasarCitra Niaga.	30
Gambar 2.3. Kondisi Jalan A. Yani sebagai jalur sirkulasi utama perkotaan dan aktifitas perdagangan. Parkir menggunakan badan jalan dan PKL pada trotoar.	31
Gambar 2.4. Kondisi Permukiman yang berada di pinggir sungai dengan prasarana yang kurang memadai.	32
Gambar 2.5. Kondisi Pedagang di Jl. Seroja yang mempersempit badan jalan, bahkan lapak menempati trotoar.	32
Gambar 2.6. Kondisi Permukiman yang menempati tanah PJK. Kondisi jalan sempit dan rumah sebagian ada yang semi permanen.	33
Gambar 2.7. Banyaknya pedagang yang menempati pedestrian dan menempel pada dinding bangunan di Jalan Mawar	33
Gambar 2.8. Rancangan Pola Pemanfaatan Ruang Zona Inti.	34
Gambar 3.1. Peta Wilayah Provinsi Nusa Tenggara Timur.	44
Gambar 3.2. Peta Kabupaten Belu.	45
Gambar 3.3. Peta Kota Atambua.	46
Gambar 3.4. Peta Penggunaan Lahan.	53
Gambar 3.5. Rencana Struktur Ruang Wilayah	54
Gambar 3.6. Bangunan Perdagangan dan Jasa	61
Gambar 3.7. Bangunan Perdagangan dan Jasa	62
Gambar 3.8. Bangunan BUMN Eksisting	63
Gambar 3.9. Tata Guna Lahan.	66
Gambar 3.10. Tata Guna Lahan Segmen 3.	67
Gambar 3.11. Tata Guna Lahan Segmen 4.	68
Gambar 3.12. Deliniasi Segmen 1.	69
Gambar 3.13. Deliniasi Segmen 2.	70
Gambar 3.14. Deliniasi Segmen 3.	71

Gambar 3.15. Deliniasi Segmen 4.....	72
Gambar 3.16. Bentuk dan Massa Bangunan Eksisting.....	73
Gambar 3.17. Bentuk dan Massa Bangunan Eksisting.....	74
Gambar 3.18. Bentuk dan Massa Bangunan Eksisting.....	75
Gambar 3.19. Bentuk dan Massa Bangunan Eksisting.....	76
Gambar 3.20. Suasana Penggunaan Ruang Terbuka.....	77
Gambar 3.21. Letak Ruang Terbuka Eksisting.....	78
Gambar 3.22. Pedestrian Ways Eksisting.....	79
Gambar 3.23. Oktovianus Lenggu, SH (Sekretaris Dinas Perdagangan dan Perindustrian Kabupaten Belu).....	80
Gambar 3.24. Letak Pasar Senggol dulu dan Sekarang.....	80
Gambar 3.25. Petanda Berupa Papan Iklan dan Landmark.....	81
Gambar 3.26. Sirkulasi Kawasan Simpang Lima.....	82
Gambar 3.27. Area Parkir.....	83
Gambar 3.28. Halte Eksisting.....	83
Gambar 4.1. Peta Kota Atambua	91
Gambar 4.2. Peta Kabupaten Belu.....	93
Gambar 4.3. Arahkan RDTR Kab. Belu.....	94
Gambar 4.4. Gambar Analisa Topografi	102
Gambar 5.1. Bangunan Gereja Policarpus.....	122
Gambar 5.2. Bangunan Gereja Katedral.....	123
Gambar 5.3. Konsep Tata Guna Lahan Makro.....	126
Gambar 5.4. Konsep Tata Guna Lahan Mikro	126
Gambar 5.5. Konsep Ruang Terbuka (<i>Open Space</i>).	130
Gambar 5.6. Pejalan Kaki.....	131
Gambar 5.7. Konsep Bentuk dan Massa Bangunan.	132
Gambar 5.8. Konsep Petanda.	133
Gambar 5.9. Konsep Pendukung Aktivitas.	134
Gambar 5.10. Peta Kota Atambua	135
Gambar 5.11. Konsep Tata Guna Lahan Makro.....	135